

令和 2 年 5 月 19 日  
国土地理院総務部契約課

民間競争入札実施事業  
国土地理院の施設の管理・運営業務の実施状況について  
(平成 30 年度～令和元年度)

1. 平成 30 年度～令和元年度までの事業の概要

(1) 委託業務内容

国土地理院の施設（本館棟・共用棟・研究棟・宇宙測地館・情報サービス館・地図と測量の科学館）における庁舎管理業務、警備業務、清掃業務

(2) 業務委託期間

平成 30 年 5 月 1 日～令和 3 年 3 月 31 日

(3) 受託事業者（共同事業者）

株式会社シービーエス【代表企業】

株式会社ミザック

テイケイ株式会社

アズビル株式会社

(4) 受託事業者決定の経緯

国土地理院の施設の管理・運営業務における民間競争入札実施要項（以下「実施要項」という。）に基づき平成 29 年 11 月 6 日に公告し、平成 30 年 2 月 14 日に入札（1 者応札）を行ったが予定価格に達しなかったため契約不調となった。仕様書の内容を見直し、平成 30 年 3 月 16 日に再公告し、平成 30 年 4 月 5 日に改めて入札（1 者応札）を行い、入札価格が予定価格の範囲内であったため、上記受託事業者を落札者と決定した。

(5) 事業状況評価期間

平成 30 年 5 月 1 日から令和 2 年 3 月 31 日

## 2. 確保すべきサービスの質の達成状況

### <基本方針>

管理業務を通して、国土地理院における業務の円滑な実施を可能とすること。

#### (1) 確実性の確保

##### 1) 管理業務の不備に起因する国土地理院における執務及び営業の中断回数

本館棟	0回
共用棟	0回
研究棟	0回
宇宙測地館	0回
情報サービス館	0回
地図と測量の科学館	0回

##### 2) 管理業務の不備に起因する空調停止、停電、断水の発生

本館棟	0回
共用棟	0回
研究棟	0回
宇宙測地館	0回
情報サービス館	0回
地図と測量の科学館	0回

※落雷などの停電、凍結による空調機破損による漏水、老朽化による空調機の漏電などの不可抗力によるものは除く。

#### (2) 安全性の確保

管理業務の不備に起因する職員及びその他の者の怪我の回数 0回

#### (3) 環境への配慮

- ・省エネ法を遵守し温室効果ガスの削減に努めた。
- ・本業務の遂行にあたって、2019年度の温室効果ガスの排出量は、2005年度と比較して、35.0%の削減であり、日本政府の削減目標と同指標で設定した3.8%減を大きく上回る削減を実現した。

## 3. 各業務の実施状況

### (1) 庁舎管理業務

- ・施設管理業務においては、施設に異常が生じた際は、速やかに監督職員に報告がなされるなど、日々の点検・保守は適切な業務が遂行されている。
- ・保守管理業務計画書・省エネルギー報告書・中期保全計画書等の各保守報告書の提出も適切に実施されている。

- ・これらの状況を踏まえ、いずれも確保されるべき質は達成されていると評価できる。

## (2) 警備業務

- ・警備業務においては、庁舎等の巡視、出入りする車両等の監視、正門における立哨等日々の業務が適切に遂行されている。また、監督職員の指示により必要な場合には警備体制の強化を実施するなど適切な対応がなされていると認められる。
- ・業務報告書の内容等からも確実かつ適切に業務が実施されていることが認められ、確保されるべき質は達成されていると評価できる。

## (3) 清掃業務

- ・清掃業務においては、一部執務室の定期清掃の質の悪さ（ゴミの取り残し）やゴミ回収の手際に若干の問題が生じるなどの事例があったが、口頭により当該問題への指摘をしたところ、その後は改善されたため、確保されるべき質は達成されていると認められる。
- ・上記の問題が確認されたものの、指摘後は同様の問題は発生しておらず、日常清掃業務・定期清掃業務共に柔軟な対応がとられ、業務報告書の内容等からも適切に実施されており、確保されるべき質は達成されていると認められる。

#### 4. 実施経費の状況及び評価

##### (1) 従来経費との比較

(単位:千円 税抜き)

施設管理 業務	平成 23 年度	平成 24-26 年度 (市場化テスト各年)		平成 27-29 年度 (市場化テスト各年)		平成 30~令和 2 年度 (市場化テスト各年)	
庁舎管理 業務	108,000	75,081	▲30.5% (H23 年度比) 32,919 削減	77,019	▲28.7% (H23 年度比) 30,981 削減	80,595	▲25.4% (H23 年度比) 27,405 削減
				↓ 74,703 (追加業務 等除外)	↓ ▲30.8% (H23 年度比) 33,297 削減	↓ 75,208 (追加業務 等除外)	↓ ▲30.4% (H23 年度比) 32,792 削減
警備業務	18,211	38,508	▼111.5% (H23 年度比) 20,297 増加	40,440	▼122.1% (H23 年度比) 22,229 増加	41,328	▼126.9% (H23 年度比) 23,117 増加
						↓ 61,250 (要件緩和)	↓ ▼236.3% (H23 年度比) 43,039 増加
清掃業務	7,416	6,869	▲7.4% (H23 年度比) 547 削減	7,000	▲5.6% (H23 年度比) 416 削減	6,977	▲5.9% (H23 年度比) 439 削減
合 計	133,627	120,458	▲9.9% (H23 年度比) 13,169 削減	124,459	▲6.9% (H23 年度比) 9,168 削減	128,900	▲3.5% (H23 年度比) 4,727 削減
				↓ 122,143 (追加業務 等除外)	↓ ▲8.6% (H23 年度比) 11,484 削減	↓ 143,435 (追加業務 等除外)	↓ ▼7.3% (H23 年度比) 9,808 増加

※庁舎管理業務の仕様は平成 23 年度以前の仕様に免震装置の保守・中長期保全計画策定が追加されている。

清掃業務の仕様は平成 23 年度以前と変更はないが、市場化テスト導入に伴い、確保すべきサービスの質の達成の為に入札参加者に求める資格や経験を新たに設定した。これは、庁舎管理業務、警備業務も同様である。

また、平成 27 年度から庁舎管理業務では『フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律』(フロン排出抑制法)の全面施行に伴い、変更契約を実施し、8,966 千円(税

抜き、3年間分)が増額締結されている。(開札時の経費比較のため27-29年度の経費には含めていない。)

平成30年度からの庁舎管理業務には、改正フロン法に伴う空調機簡易点検(8,913千円(税抜き35ヶ月分))及び省エネルギー対策に関する提案を行うエネルギー診断業務(5,250千円(税抜き35ヶ月分))が追加されている。

また、入札不調により本案件を再公告するに当たって警備業務の人員配置の要件を緩和している(正門守衛所の配置要員を2名→1名(業務を兼務)、本館受付事務室(23:00~翌日7:00)要員2名→2名(仮眠者カウント)にそれぞれ変更した)。要件緩和による見積もりの差額は58,106千円(税抜き35ヶ月分)である。

(2) 市場化テスト開始前の通常時の経費(平成23年度)と現行経費(平成30-令和2年度)(追加業務等除外)との比較による経費削減効果

(i) 警備業務を除く庁舎管理業務、清掃業務の状況(追加業務等除外)

$(75,208 \text{ 千円} + 6,977 \text{ 千円}) - (108,000 \text{ 千円} + 7,416 \text{ 千円}) = \blacktriangle 33,231 \text{ 千円}$

市場化テスト開始前と比べて28.8%(35ヶ月間で96,924千円)削減できた。

(ii) 警備業務の状況(人員配置の緩和)

$61,250 \text{ 千円} - 18,211 \text{ 千円} = 43,039 \text{ 千円}$

市場化テスト開始前と比べて236.3%(35ヶ月間で125,530千円)の増加となった。

警備業務の増額は、市場化テスト導入に伴い、確保すべきサービスの質の達成のために、入札参加者に求める資格や経験を新たに設定したことに加えて、東京2020オリンピック・パラリンピックの開催を控えて、警備員の慢性的な人手不足が起因していると推測される。

## 5. 受託事業者の創意工夫

(1) 管理業務の包括的な質の確保に関する提案

当院の施設は、建設から40年程度経過し、老朽化しているため、受託業者から設備等の状態を把握し予防保全に努める提案(平成30年度57件、令和元年度29件)を受けており、施設内の軽微な不具合箇所(共用棟空調機械室厨房系排気ファン等)については迅速な補修や安全性の確保の実施に役立った。

(2) 管理業務のコスト削減に関する提案

エネルギーの使用量を詳細に収集・分析し、また外気温・室温の変化をきめ細かく監視することで、休憩時間や室温等が変化した場合などに、きめ細かな冷暖房のボイラー操作や冷暖房運転を送風に切り替えるなど効率的な冷暖房運転時間の提案がなされた。

さらには、その提案に併せて監視業務、各点検・保守業務を実施することで、国土交通省温室効果ガスの削減目標を達成し効果的な省エネルギーの実現に寄与した。

また、サーバ室の集約が空調機の台数削減に繋がる点や、空調機の更新はマルチ式にすることで室外機の台数削減になること等の提案があり、温室効果ガスの削減に加え、電気料やフロン排出抑止法による簡易点検費用の削減にも寄与した。

## 6. 評価委員会等からの評価

令和2年3月25日～27日、4名の外部有識者からなる「国土地理院入札監視委員会」の委員3名（1名は都合が悪く未実施）に個別にヒアリングを行い、本事業の実施状況報告について、以下のとおり評価を得た。

- ・3回にわたるプロセスで効率的な業務が実施されている。
- ・サービスの質の向上も図られている。
- ・警備業務は、東京オリンピック・パラリンピックを控え、人件費の高騰により、経費が増加しているが、国土交通省が公表している「建築保全業務労務単価」で試算した額と比較しても8割以下の額であり、適正な落札額であると考えられる。
- ・一者応札を改善するために評価基準を緩和しているが、これ以上の入札条件の緩和は、サービスの質の低下を招きかねないため難しいと考える。

## 7. 評価のまとめ

### (1) 評価の総括

各事業を個別に入札等を実施し、各業者に業務を行わせる従来の方法に比べ、施設の管理を一括して行うことで、効率的な業務が実施されたと評価できる。

委託事業者による、業務間の連携・調整や一体運営の観点からの意見・提案等を通じて、効率的な業務実施が図られたと評価できる。

しかし、本委託事業の経費（追加業務等除外）については、平成23年の市場化テスト前と比較すると、35ヶ月間で7.3%約28,607千円のコスト増加となった。庁舎管理業務と清掃業務は、市場化テスト開始前と比べて28.8%（35ヶ月間で96,924千円）の削減ができたが、警備業務は、市場化テスト開始前と比べて236.3%（35ヶ月間で125,530千円）の大幅増加となった。警備業務の大幅増加の要因は、前述したように、サービスの質を確保するために資格や経験を新たに設定したことに加えて、東京2020オリンピック・パラリンピックの開催を控えて、警備員の慢性的な人手不足によるものと推測される。また、当初の案件が入札不調となった要因が、警備業務の高騰によるものであった経緯もあり、予算の制約から人員配置の緩和を行って再公告してやっと落札したもので、これ以上のコスト削減は望めず、相対的な経費の増加はやむを得ないと考える。

なお、事業実施期間中に、受託事業者が業務改善指示等を受けることや、業務に係る法令違反行為等はなかった。

さらに、平成 29 年 5 月 30 日の入札監理小委員会において、「評価基準を緩和するなど、競争性改善に向けた見直しが必要なものと考えられる」として、新プロセスを継続することとされた。当院としても、前回の入札において、企画書を提出した 4 者中 3 者が実施要項に定める評価基準（各業務法定資格証明の提出、年間業務経験実績の建物面積や延べ床面積）を満たしていないとして、失格となった経緯があることから今期については、面積に係わる評価基準を削除するとともに、現場説明会においては資格証明書提出の注意喚起を徹底したところである。

加えて、新規事業者の応札に向けたハードルを下げるため、現行事業者からの引継期間を確保（前回 3 週間から今期 6 週間）し、応札に向けた準備期間を十分に確保するため公告期間を延長（前回 87 日から今期 99 日）した結果、23 者（説明会参加 10 者、調達資料受領のみ 13 者）と前回よりも多くの者が本件に興味を示した。

しかし、応札者は 1 者のみであった。1 者応札となった原因を探るため、説明会に参加はしたが入札には参加しなかった事業者や過去に入札に参加した事業者に対してヒアリングしたところ、「入札金額を算出するのに時間が足りなかった」との意見が複数者からあったが、公告期間を通常（50 日間）の倍近い 99 日間を確保しており、これ以上の延長は、発注準備としての業務内容等仕様の見直し期間の短縮につながり、PDCA サイクルでの十分な検証を行う期間がとれない恐れがあり難しいと考えている。

また、「人員の確保（特に警備業務）が困難であった」との意見も複数者からあったが、現在でも、本館受付事務室（2 名）及び正門守衛所（1 名）という最低限の人数しか配置しておらず、これ以上の削減は、構内のセキュリティ確保の観点から難しい。

さらに、「仕様書から積算を大まかに行い、警備員は 5、6 人必要と判断し、その時点で採算がとれないと判断したので、説明会にも参加しなかった。」との意見もあった。過去の落札結果を当院のホームページで公表しており、容易に過去の実績を把握できるため、この時点で入札参加業者が絞られてしまうと考えられるが、入札の透明性の確保から公表は必要不可欠な手続きである。しかし、このことは、本案件の落札額は、採算ギリギリの額であり、入札に参加しにくい案件であると考えられるが、予算の制約もあり増額は困難である。

本案件の警備業務を国土交通省が公表している「平成 30 年度建築保全業務労務単価」を用い、最低の諸経費率で積算しても 35 ヶ月の必要経費は、1 億 5 千万円超で、1 者応札とはいえ、適切な落札額であったと考える。

「業務内容が分割されていたのなら、入札に参加しやすくなる」との意見もあったが、業務を分割した場合には経費が増加する恐れや契約事務等の事務処理の増加などデメリットもあると推測されることから、更なる競争性の改善の取り組みも難しいと考えている。

## （2）今後の方針

本委託事業については、従来個別業務毎に行っていたが、平成 24 年度から契約を一括化したことにより、契約事務及び支払事務が大幅に削減されており、調達事務の効率化が図

られている。

さらに、業務実施内容も十分な実績結果が挙げられており、サービスの質の向上が図られたと認められるため、本委託事業の成果が得られたと評価する。

しかし、市場化テストという枠組みの中で、新プロセス1期目と同2期目において、いずれも一者応札という結果であったことから、発注者である国土地理院としても、調達改善を図るべく、競争性改善に向けた取組を今後も実施する予定である。

実施状況については、今後、国土地理院に設置している外部有識者で構成している入札監視委員会において、チェックを受ける予定である。

以上のとおり、本委託事業については、直近の契約において競争性に課題が認められるものの、「市場化テスト終了プロセス及び新プロセス運用に関する指針」（平成 26 年 3 月 19 日官民競争入札等監理委員会決定）Ⅲ. 4に基づき、総合的に判断し、現在実施中の業務をもって市場化テストを終了し、国土地理院の責任において行うこととしたい。

なお、市場化テスト終了後も、これまで官民競争入札等監理委員会における審議を通じて厳しくチェックされてきた公共サービスの質、実施期間、入札参加資格、入札手続及び情報開示に関する事項等を踏まえた上で、引き続き公共サービス改革法の趣旨に基づき、国土地理院自ら公共サービスの質の向上、コストの削減等を図る努力をして参りたい。